



Sparrestraat 45

Verbouwing *Kinderdagverblijf en woningen*
03/03/2023

Colofon

Verbouwing Kinderdagverblijf en woningen
Mini's Kinderdagpaleis
3 maart 2023
Versie 3

Opdrachtgever:
Mini's Kinderdagpaleis
Zaandam

Uitgevoerd door:
Carree Architecten BNA
Musical 23
1507 TS Zaandam
info@carree-architecten.nl
075-6125885

Kadastrale kaart
1:500



Inleiding

Mini's kinderdagpaleis is onderdeel van Stichting Kinderpaleizen. Het kinderdagverblijf is sinds 2004 gevestigd aan de Sparrestraat 45 in de Bomenbuurt in Zaandam Zuid, kadastraal bekend onder het nummer 7122, sectie I te Zaandam.

Carree architecten is door Stichting Kinderpaleizen benaderd om een ontwerp te maken voor de uitbreiding van het kinderdagverblijf met een derde groep en de toevoeging van woningen op de eerste verdieping. Deze spelen in op de actuele situatie waar een tekort is aan kinderdagverblijf plaatsen en woningen.

Het ontwerp gaat uit van een verbouw waarbij de fundering en de begane grondvloer behouden blijven. Dit rapport geeft achtergrondinformatie bij de indiening van de omgevingsvergunning voor uitbreiding van kinderdagverblijf en drie appartementen op de Sparrestraat 45.



Bestaande situatie

De Sparrestraat is een rustige woonstraat met grondgebonden woningen in sobere stijl, gebouwd in de jaren '50, twee lagen en een kap. De straat loopt evenwijdig aan de Wibautstraat welke een doorgaande functie heeft en waaraan portiek-etagehuurwoningen zijn gerealiseerd in 4 lagen hoog met een kap. De groenzone achter het kinderdagverblijf behoort tot deze woningen.

Naast het kinderdagverblijf is de kernschool (vm Albert Schweitzerschool) gevestigd. Tussen de twee kavels ligt de Lorkenstraat. Dit is een voetpad met een groen karakter die de Wibautstraat met de Sparrestraat verbindt. De school heeft zijn voorzijde naar de Wibautstraat en het speelplein naar de Sparrestraat. Als we het profiel van de straat bekijken is het eerste deel symmetrisch maar bij het KDV en de school wordt het profiel steeds wijder. Vanwege hun publieke functie zijn het alzijdige gebouwen.

Bestemmingsplan

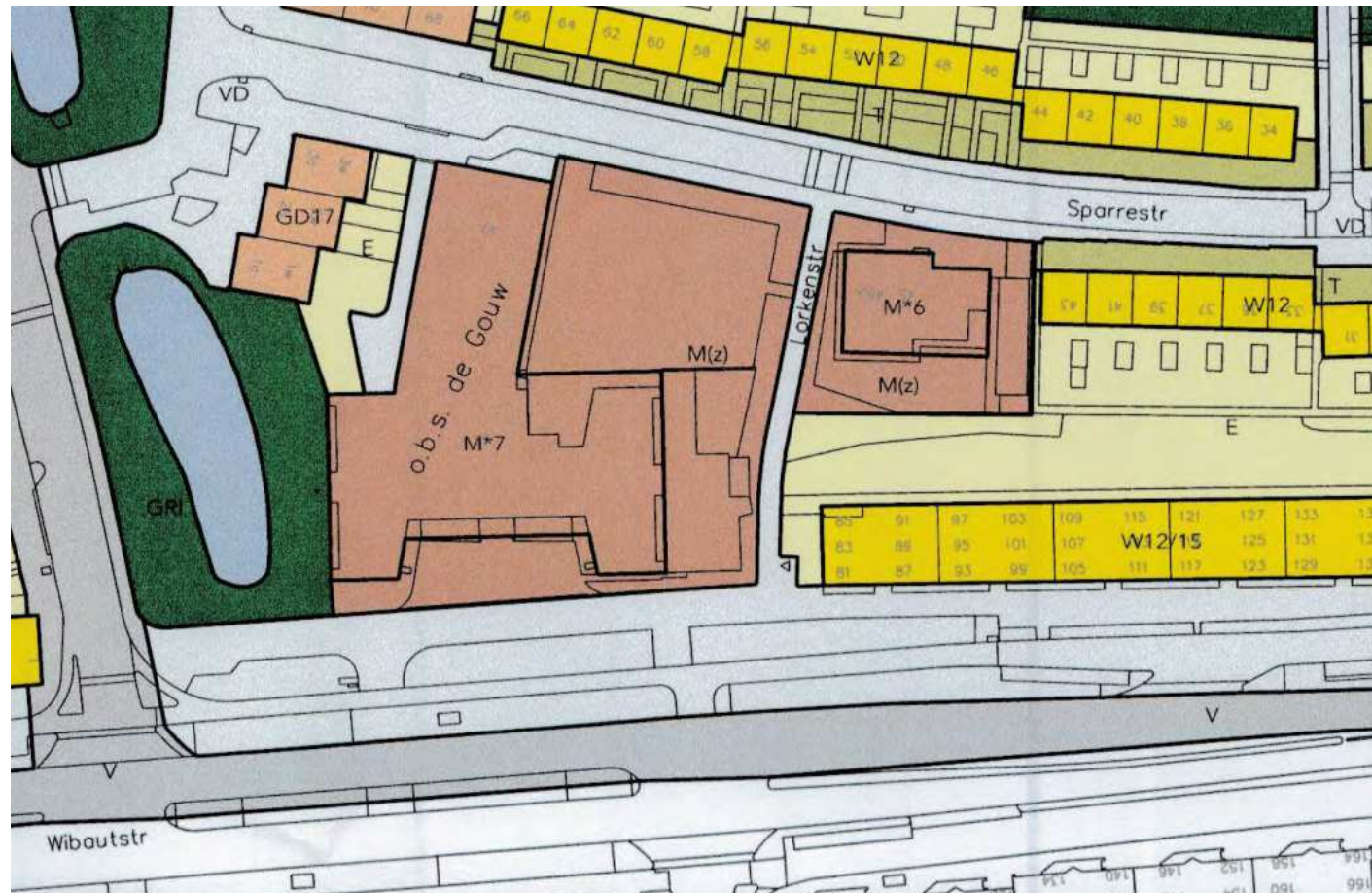
In het bestemmingsplan Zaandam Zuid, vastgesteld op 22-01-2009, is de functie omschreven als maatschappelijke doeleinden. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, kinder- en naschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van de voorziening.

Op de plankaart is een bebouwingsvlak ingetekend als rechthoek waarbij de achtergevel recht doorgetrokken is. De bebouwingshoogte bedraagt 6m. Het achterterrein is omschreven als maatschappelijk zonder bebouwing.

In het nieuwe plan worden woningen toegevoegd, dit is in strijd met de bestemming maatschappelijk. Gezien de hogere eisen aan comfort en gezondheid is er een hogere verdiepingshoogte nodig in het kinderdagverblijf, er wordt afgeweken van de maximale bebouwingshoogte van 6m. Daarvoor wordt er gebruik gemaakt van de 10%-afwijkingsbevoegdheid, omschreven in artikel 16. Ten slotte wordt er aan de achterzijde 1,8m buiten het bouwvlak gebouwd, zodat er ruimte ontstaat voor een 3de groep.



1:1000



uitsnede bestemmingsplankaart Zaandam Zuid, vastgesteld 22-01-2009
(bron: gemeente Zaanstad)



Vanuit de Sparrestraat aan de zijde van de Kernschool



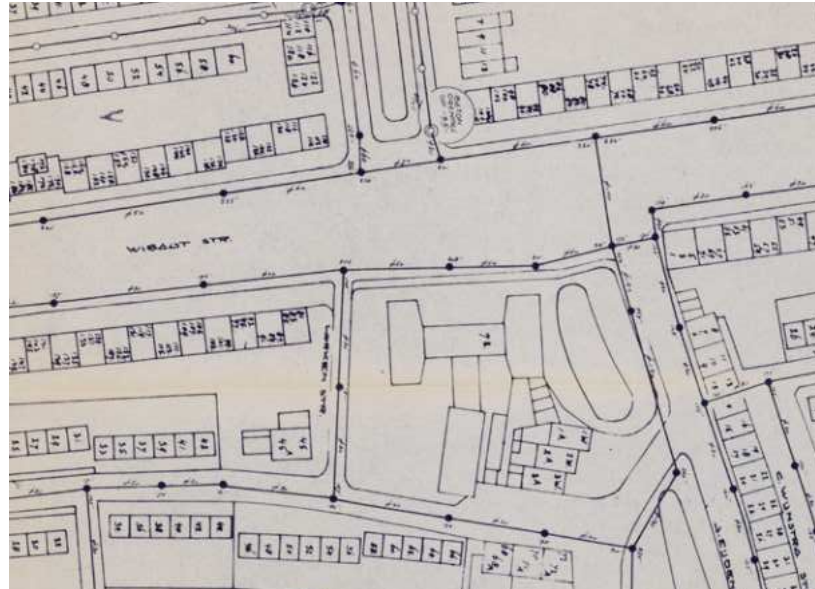
Zijde van het gebouw met ingang tot de speelplaats



Zachte groene overgang tussen de Sparrestraat en de Wibautstraat



Luchtfoto 1962 oorspronkelijke bebouwing in aanbouw
(bron: gemeentearchief)



kaart 1977
(bron: gemeentearchief)



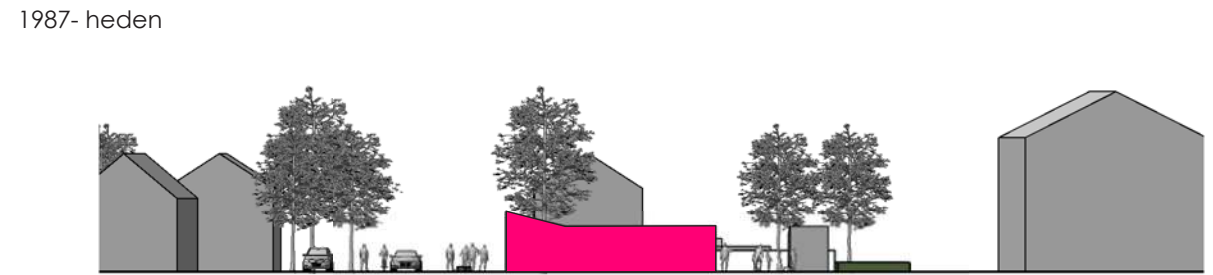
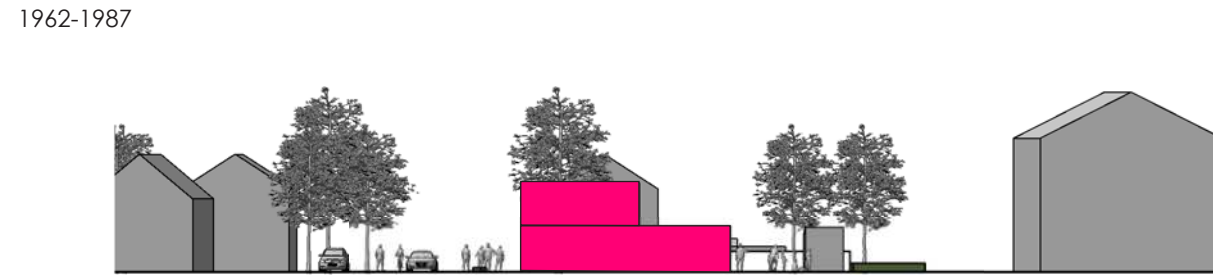
1988, Wittekruisgebouw met bovenwoning
(bron: gemeentearchief)



2021, Sparrestraat met kinderdagverblijf



voor 2020, Luchtfoto
(bron: google earth)



doorsnedeprofielen bestaand en historisch

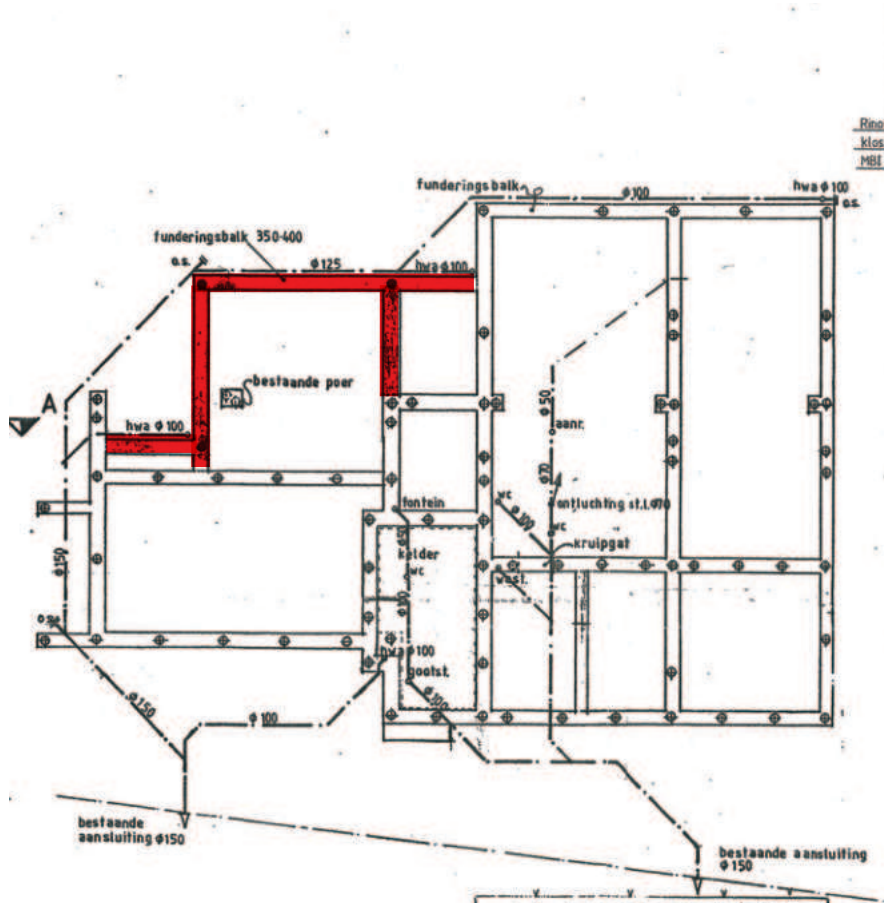
Bestaand gebouw

Geschiedenis

Het huidige gebouw is gebouwd in 1988 voor de kruisvereniging. Na onderzoek is gebleken dat het op het fundament van een eerder gebouw gezet is.

De woonfunctie combineren met een publieke functie is niet nieuw voor deze plek. Uit archiefonderzoek komt naar voren dat in 1962 een wittekruisgebouw met bovenwoning in twee lagen is gerealiseerd. Deze situatie wordt in het nieuwe ontwerp teruggebracht. In 1988 is er een renovatie uitgevoerd die heeft geleid tot het huidige volume. Het lijkt er op dat de opbouw is gesloopt en op de bestaande fundering met een uitbreiding aan de zuidwestzijde, het huidige gebouw is gerealiseerd.

In 2004 heeft een interne verbouwing plaatsgevonden om het gebouw geschikt te maken voor kinderopvang.



1987 Uitbreiding fundering voor nieuw gebouw kruisvereniging

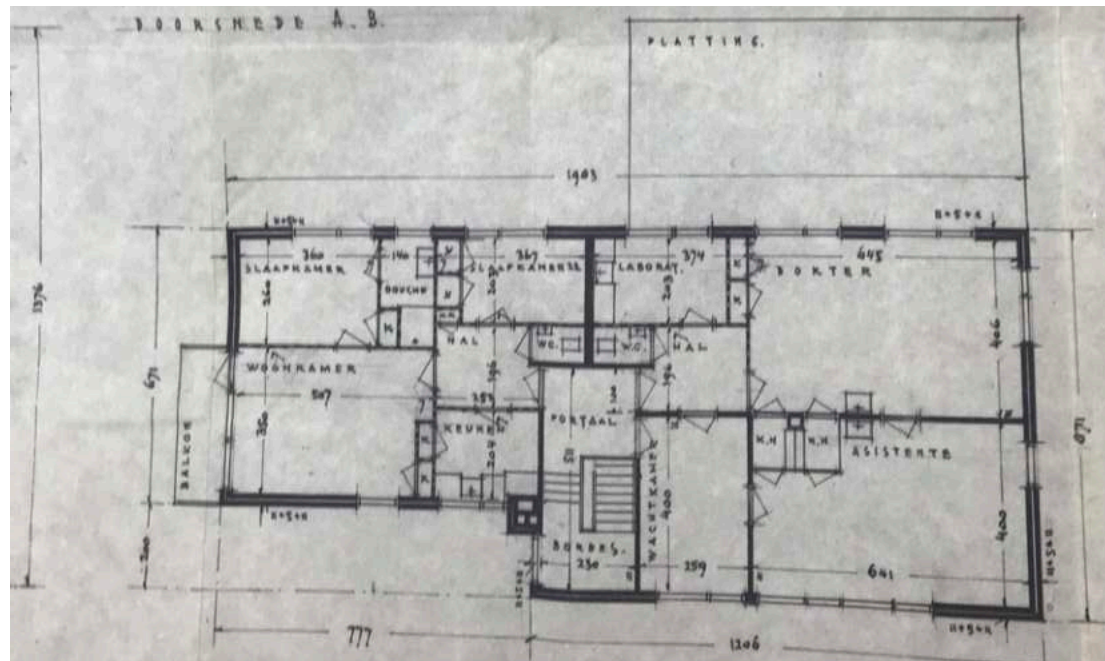
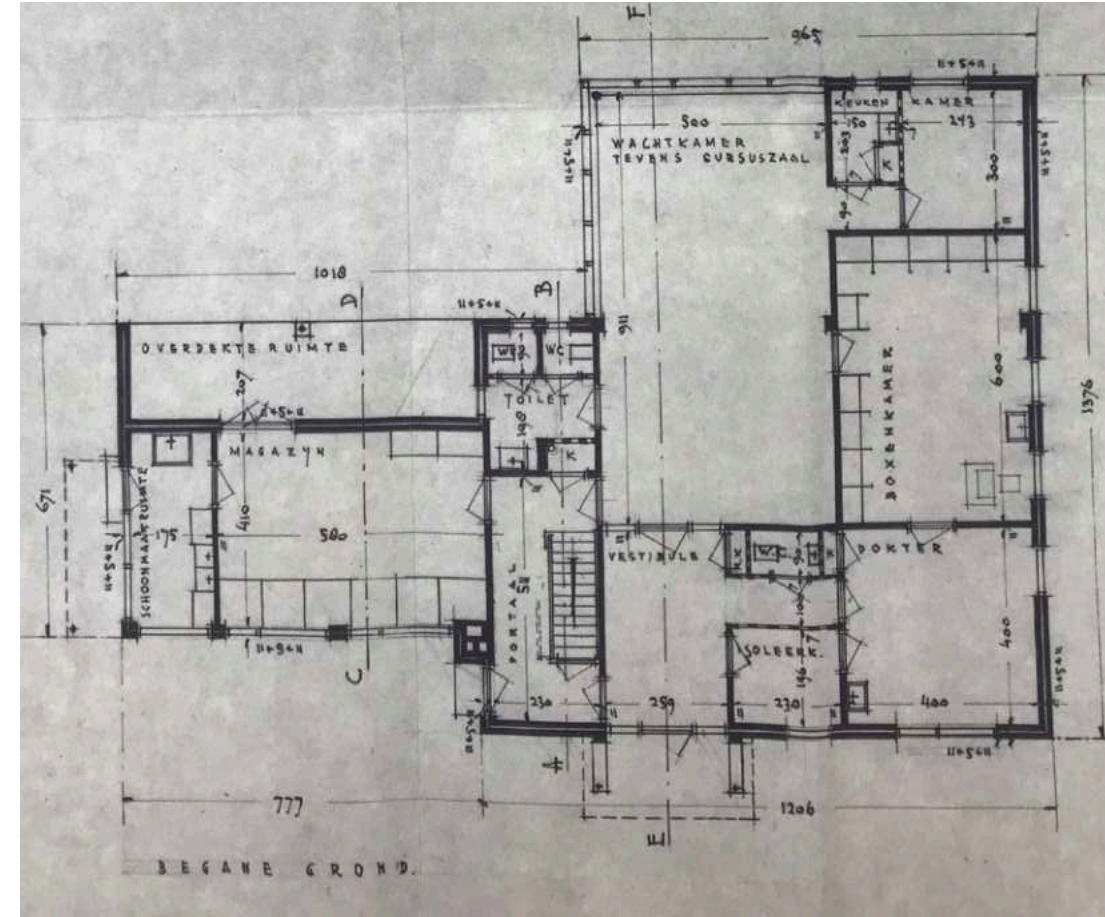


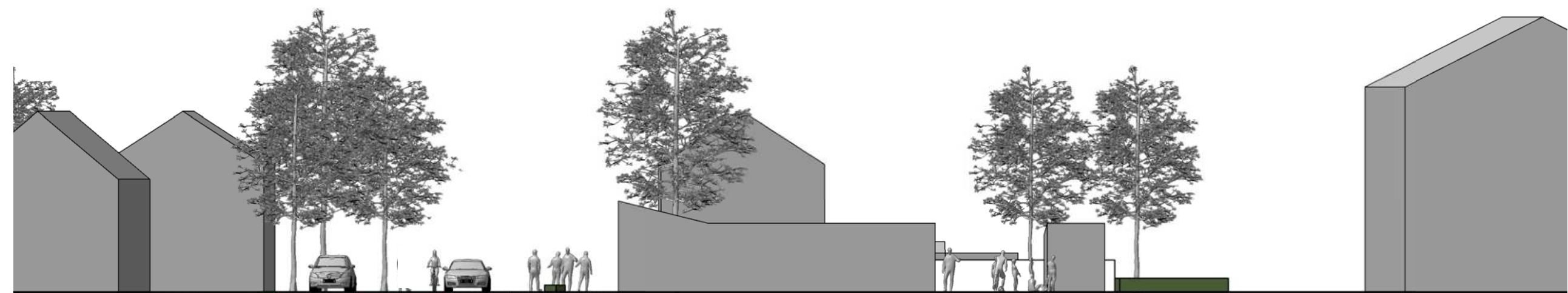
foto archieffekening plattegrond begane grond - eerste verdieping wijkgebouw witte kruis met bovenwoning. 15-02-1962

Huidige gebouw

Mini's kinderdagpaleis is gevestigd in een één laags gebouw met aan de Noordzijde een oplopend dak in puntvorm. De dakrand ligt op 2,95m hoogte, in de punt loopt hij op naar 4,55m hoog. Hier is de peuterruimte gevestigd. De vraag naar kinderopvang in deze buurt neemt toe, waardoor een extra groep gerealiseerd wordt op de begane grond.



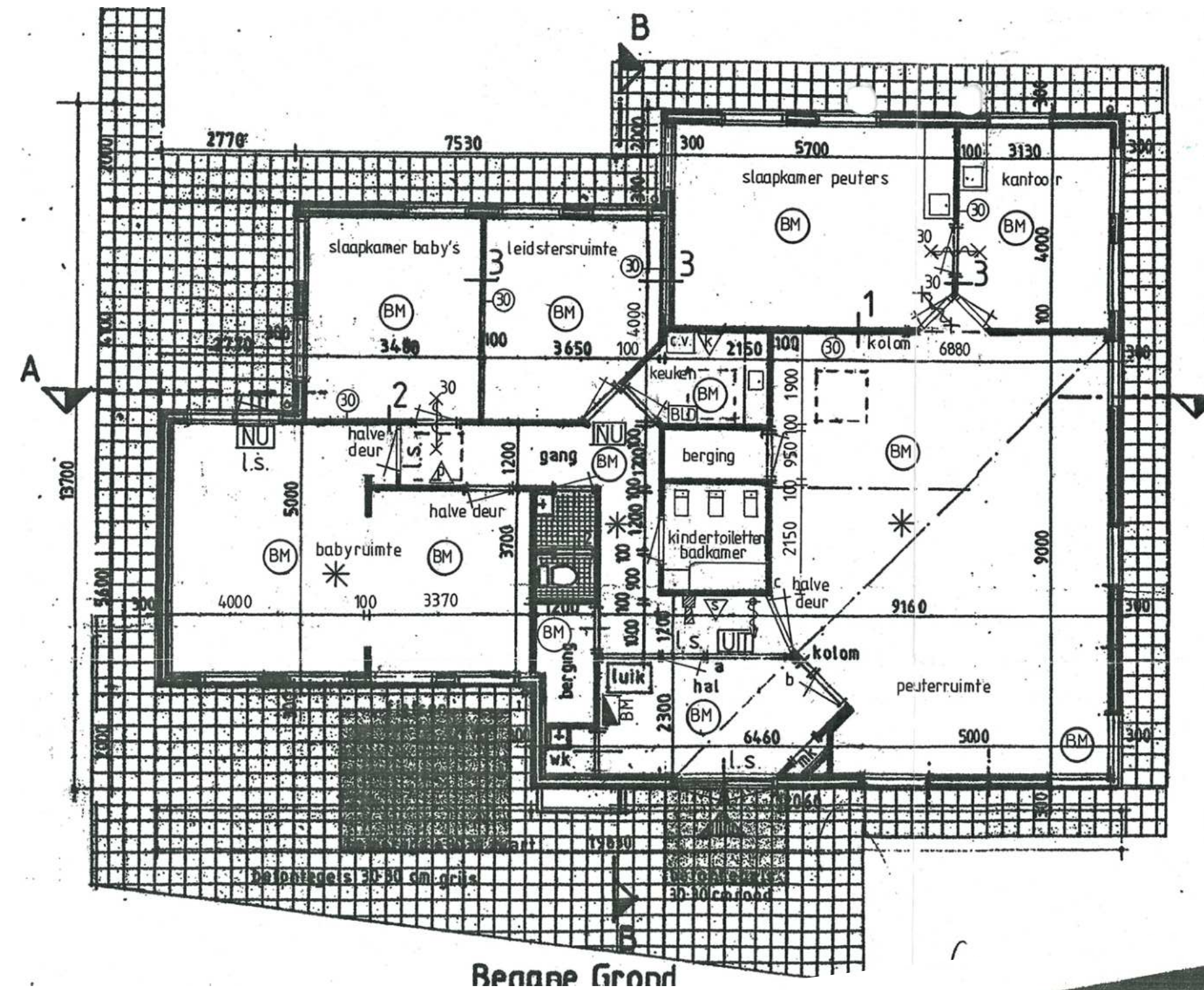
Bestaand volume in omgeving



Doorsnede-profiel Sparrestraat

3,5 voortuin
3,5 groen
1,5 stoep
1,8 P
4 weg
1,8 P
1 stoep
4,9 voortuin
KDV

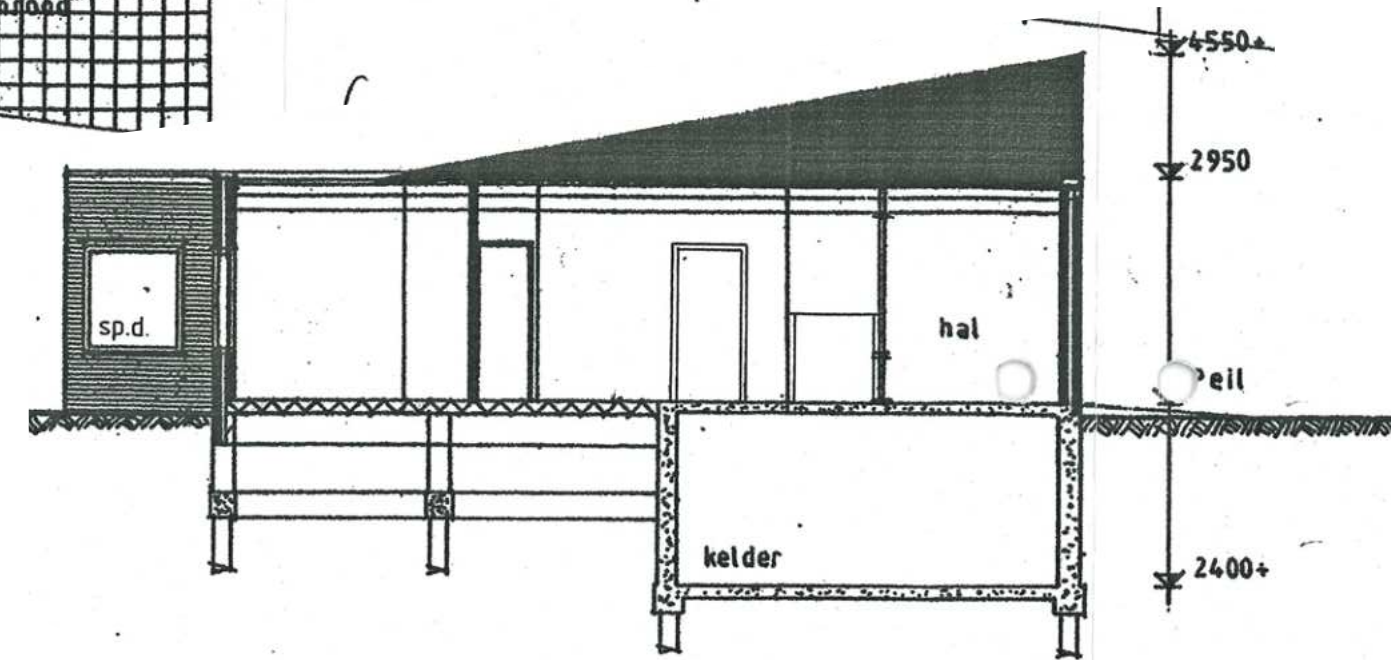
bestaande tekeningen, verbouw 2004
(bron: archief eigenaar)



BEGANE GROND



foto kelder bereikbaar via luik in entree
(bron: foto auteur)



Doorsnede B.B

1:100

Omgeving



rijteswoningen Sparrestraat



voorzieningen Sparrestraat 68-72



de Kernschool Wibautstraat 73



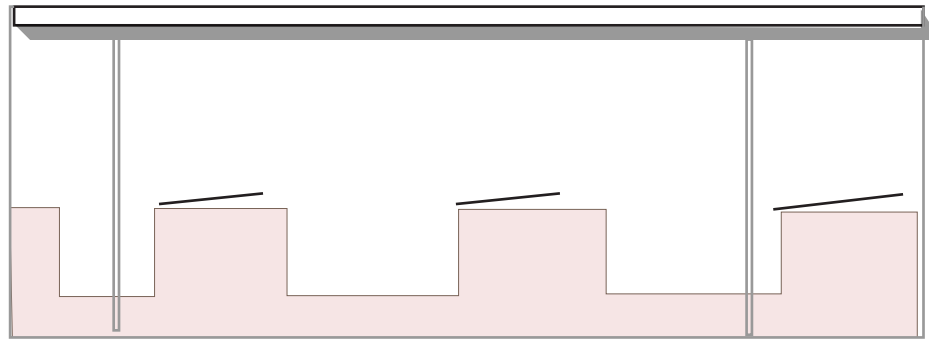
Analyse gevel

In de omgeving is een veelheid aan materialen terug te zien. Met uitzondering van de school is gebruik gemaakt van aardse tinten. De gesloten gevel met gevelopeningen en verspringende plint zijn aspecten die doorgezet worden in het ontwerp.

woningbouw

stukwerk/metselwerk/pannen
wit- bruin/rood/roze

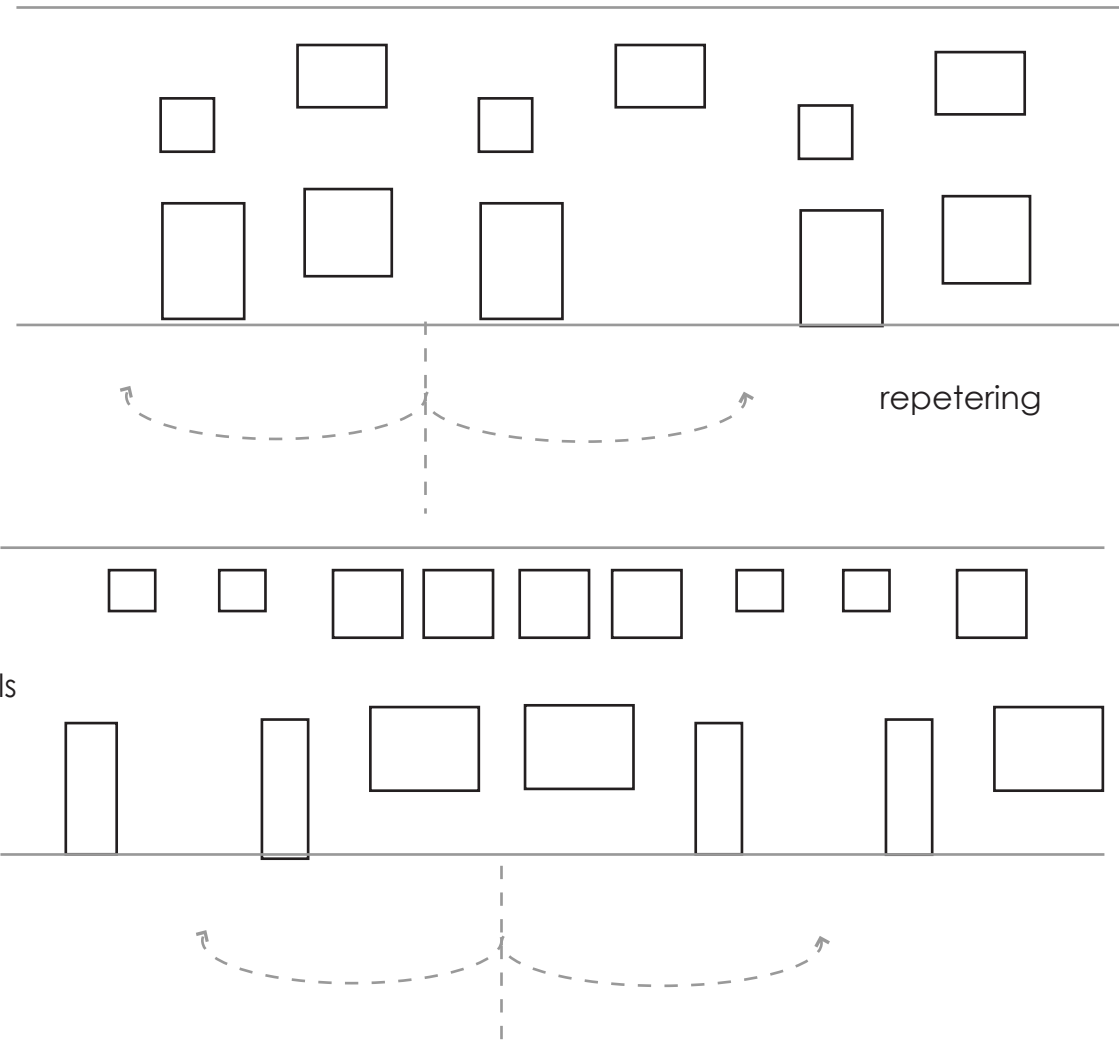
massa met gaten



speelsheid

weinig zorgvuldige details

functionele ramen



repetering

horizontaliteit

Situatie



De huidige voorgevelrooilijn blijft behouden. In de voorzone is er een plek om de aanloop van ouders op te kunnen vangen. Dit plein heeft een groen karakter met behoud van de huidige berk, en de introductie van voorgeveltuintjes en een haag langs het fietsparkeren.

Aan de achterzijde wordt de verspringende rooilijn rechtgetrokken en vergroot op de begane grond met een derde groep van de kinderopvang. Op de eerste verdieping komen 3 appartementen met terrassen op de onderbouw.

De groene voorzieningen aan de Lorkenstraat blijft behouden. Op de kavelgrens aan de achterzijde komt een haag. De nog uit te zoeken nieuwe speeltoestellen krijgen een natuurlijk karakter.

Concept gevel

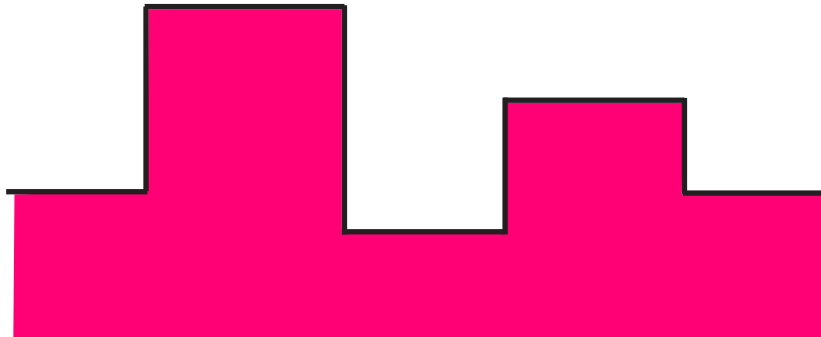
*speelsheid
baksteen-plaatmateriaal*



vezelcementplaat, blauw/grijs
spelen met het ritme van de plaat



kleur kozijnen
RAL 7001 zilvergrijs



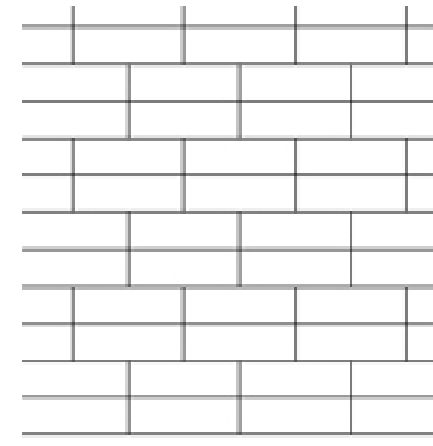
verspringende plint van metselwerk, steenstrips



baksteen grijs



steenstrip grijs gemeleerd



blokverband

Voorgevel



gevelconcept vogelperspectief noord-oost zijde



gevelconcept perspectieven vanuit Sparrestraat noord-oost zijde



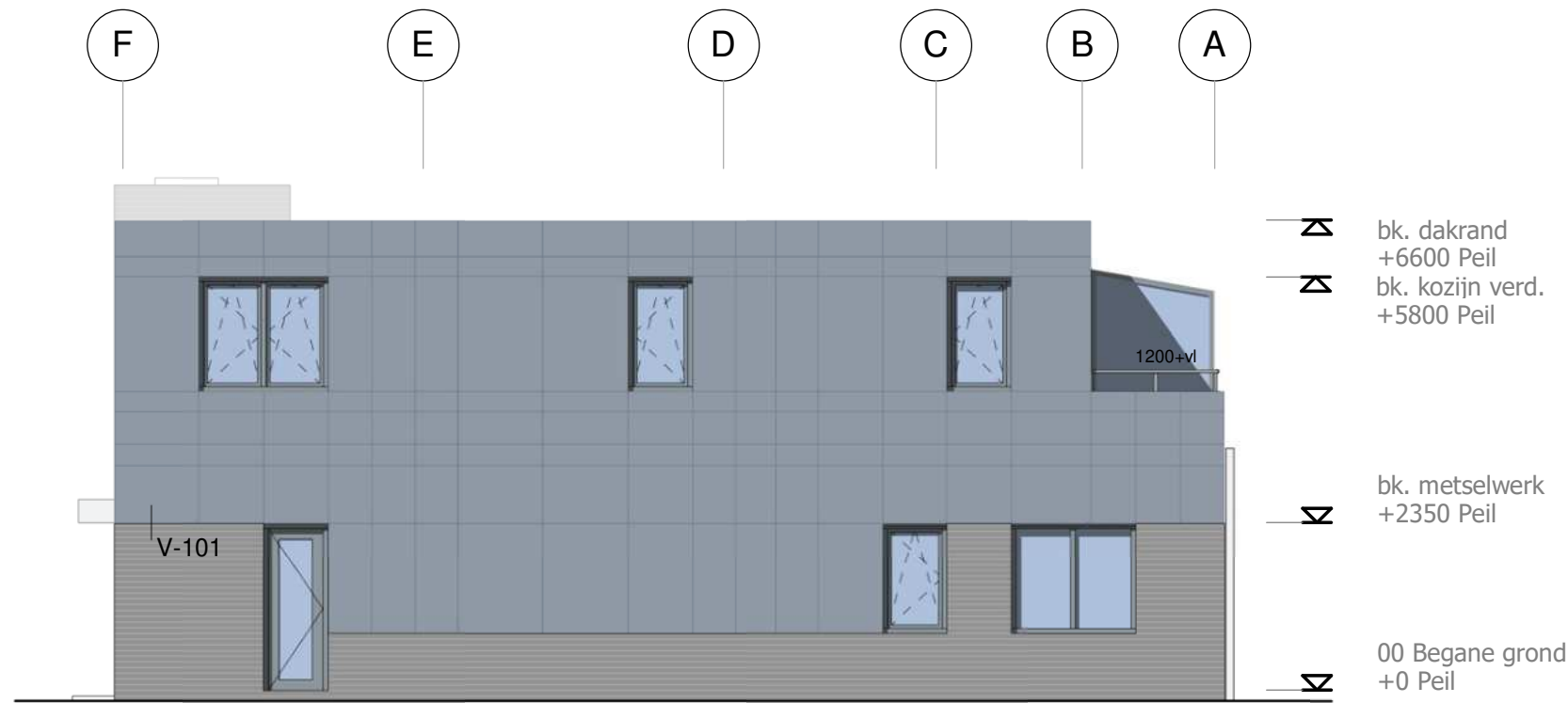
Ontwerp

Het alzijdige gebouw wordt geaccentueerd door een sprong in de voorgevel. Deze vorm blijft behouden. De entree van de appartementen is hier gesitueerd en geeft het gebouw een verticaal accent door het metselwerk dat omhoog gezet wordt. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde op de begane grond, waar bovenop de buitenruimtes van de appartementen zijn gesitueerd.

Nu weer teruggegrepen wordt op het tweelaagse gebouw dat er eerder heeft gestaan, communiceert het beter met de volumes in de omgeving.

De verspringende metselwerk plint zorgt enerzijds voor speelsheid en geeft het volume schaal.

Gevelaanzichten



Rechter zijgevel (noord-west)



Linker zijgevel (zuid-oost)



Voorgevel (noord-oost)



Achtergevel (zuid-west)

Achtergevel



gevelconcept vogelperspectief zuid-west zijde



gevelperspectief vanuit de Lorkenstraat

